



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 19]

नई दिल्ली, मंगलवार, फरवरी 25, 2003/फाल्गुन 6, 1924

No. 19]

NEW DELHI, TUESDAY, FEBRUARY 25, 2003/PHALGUNA 6, 1924

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 24 फरवरी, 2003

सं. टीएमपी/103/2001-सीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा हल्दिया में कोलकाता पत्तन न्यास की भूमियों और भवनों की दरों की वर्तमान अनुसूची की वैधता को बढ़ाने के कोलकाता पत्तन न्यास के प्रस्ताव का संलग्न आदेशानुसार अनुमोदन करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/103/2001-सीपीटी

कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी)

आवेदक

आदेश

(फरवरी, 2003 के 4 थें दिन पारित)

यह मामला हल्दिया में भूमियों और भवनों की वर्तमान किराया अनुसूची की वैधता को 2 दिसंबर, 2002 से और एक वर्ष की अवधि के लिए बढ़ाने हेतु कोलकाता पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. वर्ष 1999 में केओपीटी ने हल्दिया में भवनों और भूमियों के किरायों में क्रमशः 15% और 12.5% वृद्धि करने का प्रस्ताव किया था। इसने डॉक इंटीरियर जोन की भूमि के किराये में 15% और इसी जोन में स्थित भवनों के लिए 25% वृद्धि करने का प्रस्ताव भी किया था।

2.2. भूमि के अधिग्रहण के लिए किए जाने वाले निवेश, अनवशोषित विकास लागत आदि के बारे में केओपीटी द्वारा अपेक्षित जानकारी उपलब्ध नहीं कराने पर इस प्राधिकरण ने डॉक जोन से दूर आवासीय और व्यावसायिक भूमियों के मामले में 7% वृद्धि, जोन से दूर औद्योगिक भूमियों के मामले में 8% वृद्धि और जहाँ भूमि की लागत नहीं दर्शाई गई है उस मामले में 10% की

एकसमान वृद्धि करते हुए 29 अक्तूबर, 1999 को एक आदेश पारित किया था। ये दरें इस शर्त पर दो वर्ष की अवधि के लिए अंतरिम व्यवस्था के रूप में अनुमोदित की गई थी कि केओपीटी से अपेक्षित व्योरे प्राप्त होने के पश्चात इस पर पुनर्विचार किया जाएगा।

2.3. केओपीटी ने अनुमोदित अंतरिम व्यवस्था की वैधता की समाप्ति से कुछ ही समय पहले, दिसम्बर, 2001 में, यह प्रार्थना करके हुए वैधता को और एक वर्ष के लिए बढ़ाने का अनुरोध किया था कि लागत आधारित मूल्य-निर्धारण से हमारी भूमियों और भवनों की दरें बढ़ जाएंगी जो हम अपने प्रयोक्ता आधार को खोने के डर से नहीं चाहते, चूंकि हल्दिया विकास प्राधिकरण और हल्दिया नगरपालिका औद्योगिक और भंडारण प्रयोजन के लिए कम किराया दर पर भूमियाँ आबंटित कर रहे थे। केओपीटी के व्यावसायिक निर्णय पर विचार कर इस प्राधिकरण ने (तत्कालीन) वर्तमान दरों की वैधता को 1 दिसंबर, 2002 तक बढ़ाते हुए 22 नवंबर, 2001 को एक आदेश पारित किया था।

3.1. केओपीटी ने अब वर्तमान किराया अनुसूची की वैधता अवधि को 2 दिसंबर, 2002 से और एक वर्ष के लिए बढ़ाने का अनुरोध किया है।

3.2. केओपीटी ने अपने प्रस्ताव के समर्थन में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i) हल्दिया डॉक कॉम्प्लेक्स के लिए लागू वर्तमान किराया अनुसूची से पत्तन आधारित निवेश आकर्षित हो रहा है, भंडारण सुविधाओं आदि का सर्जन हो रहा है, इससे कार्गो में वृद्धि होने के साथ-साथ क्षमता उपयोगिता में भी वृद्धि हो रही है।
- (ii) पट्टा किरायों में किसी भी ऊर्ध्वमुखी संशोधन से पड़ोसी पत्तनों से मिलने वाली कड़ी प्रतिस्पर्धा के मद्देनजर अतिरिक्त यातायात पैदा करने के लिए पत्तन अपने भूमि बुनियादी ढाँचे का दोहन नहीं कर पाएगा।
- (iii) यह महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा माँगे गए वित्तीय व्योरो को अलग से देने के लिए सहमत है।

3.3. वर्तमान प्रस्ताव 4 अक्तूबर, 2002 को हुई केओपीटी के न्यासी बोर्ड की बैठक में अनुमोदित किया गया था।

4.1 इस प्राधिकरण द्वारा अपने दिनांक 29 अक्तूबर, 1999 के आदेश में किए गए अनुरोध के अनुसार केओपीटी से अपेक्षित वित्तीय आँकड़े प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। प्रत्युत्तर में, केओपीटी ने अपने दिनांक 3 दिसंबर, 2002 के पत्र द्वारा हल्दिया डॉक कॉम्प्लेक्स के संपदा किरायों संबंधी लागत विवरण और हल्दिया डॉक कॉम्प्लेक्स से संबंधित विभिन्न मुख्य गतिविधियों के लागत विवरण भी प्रस्तुत किए हैं। केओपीटी ने हल्दिया में अपनी भूमियों की किराया अनुसूची की वैधता को बढ़ाने के अपने अनुरोध को दोहराया है।

4.2 केओपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए वित्तीय आँकड़े भूमियों और भवनों के मौजूदा किरायों की उपयुक्तता निर्धारित करने के प्रयोजन से प्रासंगिक नहीं है। केओपीटी द्वारा प्रस्तुत किया गया लागत विवरण केवल संपदा संबंधी गतिविधि की समग्र वित्तीय स्थिति को समझने के लिए ही प्रासंगिक है।

5.1. केओपीटी ने वित्तीय आँकड़े माँगने के तीन वर्ष बीत जाने पर भी अपेक्षित वित्तीय आँकड़े प्रस्तुत नहीं किए हैं। चूंकि, अपेक्षित जानकारी को संकलित करने में पत्तन को और अधिक समय लगेगा, इसलिए वर्तमान दरों की वैधता को बढ़ाना अनिवार्य होगा। उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण ने वर्ष 1999 में पत्तन द्वारा प्रस्तावित स्तर से कम स्तर पर वृद्धि अनुमोदित की थी। केओपीटी ने अब स्वीकार किया है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरें सही हैं और अपेक्षित परिणाम दे रही हैं। पत्तन ने भी आशंका व्यक्त की है कि इस संकटकाल में वर्तमान दरों में कोई भी वृद्धि करने से यातायात में वृद्धि खतरे में पड़ जाएगी। इस संबंध में अपने तर्कों का समर्थन करने के लिए, केओपीटी ने पिछले छह वर्षों के अतिरिक्त पट्टों/दिए गए लाइसेंसों के व्योरे भी प्रस्तुत किए हैं। वर्ष 2001-02 और 2002-03 में भूमि और भंडारण सुविधाओं का उपयोग करने में वृद्धि होना उत्साहवर्धक है! केओपीटी ने यह भी स्पष्ट किया है कि दीर्घावधि भूमि प्रयोग नीति का उसका प्रस्ताव सरकार के पास लंबित पड़ा है ; और, प्रस्तावित नीति के लागू होने पर उसके भूमि उपयोग स्तर में और सुधार होगा।

5.2. जब एक पत्तन अपने वाणिज्यिक निर्णय पर आधारित पट्टा किरायों का सुझाव देता है तो सरकार द्वारा जारी किए गए मार्गदर्शी सिद्धांतों का अनुसरण करने से व्युत्पन्न लागत-आधारित दरों के साथ-साथ ऐसी दरों की स्थिति का मूल्यांकन करना आवश्यक हो जाता है। ऐसा पुनर्विचार महत्वपूर्ण है, क्योंकि स्वयं केओपीटी ने स्वीकार किया है कि हल्दिया डॉक प्राधिकरण के स्वामित्व वाली निकटवर्ती भूमियों के पट्टा किराये कम हैं। ऐसी स्थिति में, यह प्राधिकरण किराये की वर्तमान दरों को 2 दिसंबर, 2002 से 30 जून, 2003 के लिए इस शर्त पर बढ़ाता है कि दर ढाँचे पर विस्तृत रूप से पुनर्विचार किए बिना और वृद्धि नहीं की जाएगी। केओपीटी को हल्दिया में भूमि और भवनों के वर्तमान पट्टा किरायों में संशोधन करने के अपने प्रस्ताव को सरकारी मार्गदर्शी सिद्धांतों के अनुसार लागू किए जाने के लिए समयानुसार प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है ताकि यह प्राधिकरण वर्तमान दरों पर पुनर्विचार कर 30 जून, 2003 से पूर्व आवश्यक आदेश पारित कर सके।

6. परिणामस्वरूप, उपर्युक्त कारणों से और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण हल्दिया में केओपीटी की भूमियों और भवनों की वर्तमान दरों की वैधता को 2 दिसंबर, 2002 से 30 जून, 2003 तक के लिए इस शर्त पर अनुमोदित करता है कि वर्तमान दर ढाँचे पर विस्तृत रूप से पुनर्विचार किए बिना वैधता की अवधि में और वृद्धि नहीं की जाएगी।

अ. ल. बोंगिरवार, अध्यक्ष

[सं. विज्ञापन/III/IV/143/02-असाधारण]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 24th February, 2003

No. TAMP/103/2001-CPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby approves the proposal of the Kolkata Port Trust for extension of the validity of the existing schedule of rates for the lands and buildings of the Kolkata Port Trust at Haldia as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/103/2001 - CPT

The Kolkata Port Trust

Applicant

ORDER

(Passed on this 4th day of February 2003)

This case relates to a proposal received from the Kolkata Port Trust (KOPT) to extend the validity of the existing rent schedule for lands and buildings at Haldia for a period of one year with effect from 2 December 2002.

2.1. In the year 1999, the KOPT had proposed upward revision of rentals for building and lands at Haldia by 15% and 12.5% respectively. It had also proposed an increase in rent of land in Dock Interior Zone by 15% and for the buildings situated in the same zone by 25%.

2.2. In absence of the requisite information made available by the KOPT about the investment made for acquisition of land, unabsorbed development cost, etc., this Authority passed an Order on 29 October 1999 allowing an increase of 7% in respect of residential and commercial lands away from dock zone, 8% increase in respect of

industrial lands away from zone and a uniform increase of 10% in case where cost of land was not indicated. These rates were approved as an interim arrangement valid for two years subject to reconsideration after receipt of requisite details from the KOPT.

2.3. In December 2001, just before expiry of the validity of the approved interim arrangement, the KOPT had requested for an extension of the validity by one more year praying that cost-based pricing would push up the rates for its lands and buildings which it did not like to do for fear of losing its user base since Haldia Development Authority and Haldia Municipality were allotting lands for industrial and storage purpose at a lower rate of rent. Considering the commercial judgement of the KOPT, this Authority passed an Order on 22 November 2001 extending the validity of the (then) existing rates upto 1 December 2002.

3.1. The KOPT has now requested for an extension of the validity period of the existing rent schedule for a further period of one year with effect from 2 December 2002.

3.2. The KOPT has made the following points in support of its proposal:

- (i). The existing rent schedule applicable for Haldia Dock Complex has been working well in attracting port based investment, creation of storage facilities, etc., leading to growth in cargo as well as enhancing capacity utilisation.
- (ii). Any upward revision of the lease rents may not help the port to exploit its land infrastructure for generating additional traffic in view of the stiff competition from other neighbouring ports.
- (iii). It has agreed to furnish separately the financial details sought by the TAMP.

3.3. The instant proposal was approved by the Board of Trustees of the KOPT in its meeting held on 4 October 2002.

4.1. The KOPT was requested to furnish requisite financial data as sought by this Authority in its Order dated 29 October 1999. In response, the KOPT vide its letter dated 3 December 2002 has furnished cost statement pertaining to Estate Rentals for the HDC and also the cost statements for various main activities relating to the HDC. The KOPT has reiterated its request for extending the validity of the rent schedule for its lands at Haldia.

4.2. The financial data forwarded by the KOPT is not relevant for the purpose of determining the reasonableness of the existing rentals for lands and buildings. The cost statement furnished by the KOPT is relevant only for understanding the financial position of the estate related activity as a whole.

5.1. The KOPT has not furnished the requisite financial data even though three years have elapsed since requisitioning the same. Since compilation of the requisite information will take more time for the port, it may be inevitable to extend the validity of the existing rates. It is noteworthy that this Authority had in the year 1999 approved an increase in rates at a lower level than those proposed by the Port. The KOPT has now accepted that the rates approved by this Authority work well and have yielded the desired results. The port also apprehends that any increase in the existing rates at this juncture

may jeopardise the growth in traffic. To bolster its arguments in this regard, the KOPT has also furnished the details of additional leases / licences granted for the last six years. The trend of growth in utilisation of the land and storage facilities for 2001-02 and 2002-03 is encouraging. The KOPT has also explained that its proposal for long-term land use policy is pending with the Government; and, on implementation of the proposed policy, its land utilisation level will further improve.

5.2. While a Port may suggest lease rentals based on its commercial judgement, it is necessary to assess the position of such rates vis-à-vis the rates derived following the guidelines issued by the Government. Such a review assumes significance since the KOPT itself concedes that lease rentals for the adjacent lands owned by the Haldia Development Authority are lower. That being so, this Authority is inclined to extend the existing rates of rent for a further period from 2 December 2002 to 30 June 2003 subject to the condition that no further extension will be granted without a comprehensive review of the rate structure. The KOPT is advised to submit by 30 April 2003 its proposal for revision of the existing lease rents for the land and buildings at Haldia (to be) formulated in line with the Government guidelines and taking into account the long term land utilisation policy framed so that this Authority can review the existing rates and pass necessary Order before 30 June 2003.

6. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves extension of the validity of the existing rates of lands and buildings of the KOPT at Haldia for a further period from 2 December 2002 to 30 June 2003 subject to the condition that no further extension of the validity period will be allowed without undertaking a comprehensive review of the existing rate structure.

A. L. BONGIRWAR, Chairman

[No. ADVT/III/IV/143/02-Exty.]

53261/03-2.